

欠陥住宅事件報告

整理番号 _____

報告日：令和5年6月 東京大会

報告者：越川 佳代子

I 事件の表示 (通称事件名：カビも建築集中部も怖い事件)

調停成立日	令和4年10月26日		
事件番号	平成28年(ワ)第 号(本訴)・ 号(反訴)、令和元年(ノ)第 号(調停)		
裁判官	E、C、F (調停成立約1年前までは別の裁判官の単独事件)		
代理人	越川 佳代子	協力建築士	山崎 亮一

II 事案の概要

建物概要	所在	福岡県某所		
	構造	木造(在来軸組工法) 2階建	規模	延べ床面積 ㎡
	備考			
入手経緯	契約	平成 年 請負契約	引渡	平成 年 月
	代金	約3800万円		
	備考	本訴：未払工事代金請求(約110万円) 反訴：工事遅延、建物・外構C B 塀の瑕疵等に係る損害賠償請求(約6400万円)		
相談(不具合現象)	壁及び壁付け設備、E V の結露・カビ			

III 主張と判決(和解)の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	<p>【本訴】 弁済の効果(ブローカーへの代金一部支払) (×) 誤発注門扉交換工事の有償合意：当方は無償主張(当方主張×)</p> <p>【反訴】 ①建物引渡の時期(○)、②瑕疵の有無(概ね○)、③瑕疵担保責任・不法行為責任(概ね○)、④損害(○：金額が問題)</p>			
欠陥	<p>【建物】 ①小屋組材施工不良、②外壁防火構造違反、③軒裏防火構造違反、④異種用途区画施工不良・区画貫通配管耐火被覆未施工・防火設備仕様違反等、⑤外壁通気構法違反、⑥断熱層・防湿層施工不良・(気流止め未施工による)カビ・結露、⑦床下換気不良・(基礎パッキンの部分的未施工による)カビ・結露、⑧雨仕舞施工不良(屋根・外壁)、⑨設備施工不良(屋内排水管勾配不良、屋外雨水桝設置不良、排水管土被り厚不足)</p> <p>【C B 塀】 壁・基礎配筋不良、控え壁未設置、基礎鉄筋かぶり厚不足</p>			
損害 (万円)	合計	<p>4300万円/6422万6513円 (調停成立した解決金 / 請求額)</p> <p>*調停意見記載の解決金案3200万円 = 以下計3108万円 - 本訴請求元金110万円 + 調整金</p>		
	④代金	-		
	⑤修補費用	(調停意見の額) 建物：1780万円/3908万8387円 塀：355万円/626万4000円		
	⑥転居費用	? (仮住賃料と併せての認定) / 284万8668円		
	⑦仮住賃料	<p>【瑕疵修補に係る仮住賃料等(未発生)】</p> <p>仮住賃料：360万円/292万6940円(工期4ヶ月) 車両保管費用：120万円/149万0400円</p> <p>【工事遅延に係る仮住賃料等】</p> <p>仮住賃料：210万円/217万8900円 車両保管費用：100万円/111万7800円</p> <p>家具保管費用 5万円/51万8400円</p>		
	⑧慰謝料	0円/50万円(建物の瑕疵)		
	⑨調査鑑定費	<p>建物：150万円(建築士) + 3万円(E V 点検) / 152万1866円 + 3万3480円</p> <p>塀：25万円/24万6672円</p>		
	⑩弁護士費用	建物：0円/484万円 塀：0円/65万1000円		
⑪その他	-			
責任 主体 法律 構成	①売主			
	②施工業者	瑕疵担保責任、不法行為責任		
	③建築士			
	④その他			

3 主張・立証上の工夫（＋失敗）

(1) 相当補修方法・費用

瑕疵項目及び、一項目あたりの箇所数が多い木造住宅事案では、特にやっかいな争点である。

ア．経験上の問題点

(ア) 瑕疵一覧表

補修費用に関する当事者双方の主張対比という点では、瑕疵一覧表が本当に使えない。仮設工事や付随工事（施工不良箇所そのものの補修に付随して、設備や内装仕上・下地材の撤去復旧などを要する）の重複が生じるため、ほとんどの事件で瑕疵一覧表の補修費用欄を埋めることができない。表の一行ごとに、当該瑕疵の補修に要する全費用（瑕疵そのものの補修費用＋必要付随工事費等の合算額）を記載したところで、各欄合計額が、全瑕疵を同一機会に補修する費用と一致しない以上は、労が多いだけの無益な作業であろう。

施工者側は、該当行の瑕疵を直接補修する費用（付随工事費用等含まず）を記載してくることが多いが、通常は付随工事費等の方が圧倒的に大きい（そして、必要付随工事の範囲等に争いがある）ので、やはり意味のない記述だとしか思えない。

東京地裁は、瑕疵一覧表のひな型作成にあたり、個々の瑕疵について、他の瑕疵と補修方法（仮設工事・必要付随工事）の重複が一切ないというケースを想定していたのだろうか。建築訴訟のうち、そのような事案の割合は現実にとどのくらいなのだろうか。木造住宅に限らず、そうではない事案が圧倒的多数だと思われるが、それらの事件で瑕疵一覧表の補修費用欄はどのように活用されているのだろうか。

(イ) 施工会社提出見積

当事者双方が提出する補修見積の金額には、通常大きな開きがある。双方の前提とする補修方法、見積手法、数量・単価等の違いによるところもあるが、そもそも、施工者側の見積が、自らが補修の必要性を認める瑕疵しか対象としていない場合もある。

施工者側の見積は、対象とする瑕疵の補修に関しても見積落ちが多いが（数量の過小設定、必要付随工事の費目未計上等）、建築主側の補修見積と形式や体裁が違いすぎるために、それらがわかりにくくなっているという問題もある。

(ウ) まとめ ー補修費用に係る審理を洗練化したいー

建築主側の補修見積は提訴段階で提出されているはずであるが、裁判所が施工者側に補修見積の作成を指示する際は、

①被請求者の法的責任を踏まえ、補修の必要性を認める瑕疵と相当補修方法（できる限り、必要付随工事やその範囲を含む）について、審理を尽くしたうえで中間判決的な調停意見を示す。

②必要に応じて、建築主側に上記①に沿うものとなるよう見積書の訂正を促し、その見積形式に沿う形で施工者側が見積書を作成する。

という方法が効率的なのではないか。なお、このスキームの場合に限らずであるが、建築主側が提訴する段で提出する見積書は、個別費目の単位を基本的に「一式」としない（数量・単位を明示した）詳細なものであるべきであろう。

ただし、①の意見が示された段階で紛糾し、②にうまくシフトしないケースもあると思われる。裁判所は、①についても最終局面（判決やその前段階の調停意見）でしか意見を示さないという場合、施工者側への補修見積作成指示にあたって、請求原因として指摘されている全瑕疵を対象とする（瑕疵性や補修の必要性が明らかに認められないものは例外とすべきか）、また、建築主提出の見積書と基本的に形式を合わせる等の条件を明示すべきである。

イ. 本件の場合

約3年半係属したB裁判官[]のため、前提条件が明らかでないまま、施工者側が独断で設定した補修項目のみを対象とした見積を出す→反訴請求原因の全瑕疵を対象とした見積を出し直すこととなるが、明らかに見積落ちだらけ→見積のやり直しを繰り返す（が、そもそも見積書の形式・体裁が建築主側のものと全く異なるため、こちらも突っ込むのに限界がある）、その都度数ヶ月間の準備期間を要するという激しく牛歩な進行となった。

最終的に、当方を見積と、相手方の最新版見積を基に調停意見が示されるのかと思いきや、裁判所から「反诉被告の最新版見積に対して反訴原告が反論するように」などという指示がなされた。「これほど当方と形式の違う見積に、噛み合った反論なんかできるか[]。調停委員会で引き取るつもりがなかったのなら、初めからそう言ってほしい（反訴原告の見積体裁に合わせて見積書を作成するよう、こちらから相手方に要請したのに）」という[]。

複数の別件裁判体（調停委員会）に係属した事件では、双方の補修見積が出揃った段階で、調停委員会が建築主側見積の形式に沿って補修費用算定を行っていたため、本件も同様に展開すると思っていたのが甘かった。別件の裁判官らと[]の違いは従前の審理経過から明らかであったのに、付調停段階で釘を刺さなかったのはこちらの油断と言わざるを得ない。

結局こちらが、反訴原告・被告の両見積を分解して比較する表を作成し、その備考欄に記入しまくるという方法で反诉被告見積の見積落ちや不当性を指摘したが、相当な時間と労力を要した（最初から、当方見積と形式・体裁を揃えた見積を相手方に作ってもらっていただければ不要なコストであった）。以後はその表を巡って攻防が繰り返され、最終の裁判体が変わってからも、当事者双方に対して補修費用に関する細かい求釈明が行われるなどして非常に対応に苦慮した。

(2) 外壁通気構法違反の性質 — 雨水浸入防止部分の瑕疵&基本的安全性を損なう瑕疵—

Bは、付合議決定後、調停意見も出さずに相手方最新版見積額（当方見積額の約5分の1）をベースとした和解を提示し、こちらが断るや判決にすると言い出した。さらに、終結直前の口頭弁論（人証調べ）期日の際、突如として「除斥期間」について主張書面を提出するよう当事者双方に指示してきたため、反訴請求原因の瑕疵が「基本的安全性を損なう」ものであるか、瑕疵担保期間10年の対象（品確法施行令5条）であることを主張する必要が生じた（約定の除斥期間は引渡後2年である。詳細は省略するが、この点に絡んで大いに紛糾する事情があった）。

本件で相手方が引用してきたわけではないが、通気構法違反の外壁施工（サイディング仕上）につき、安全性瑕疵であることや、そもそも瑕疵性を否定した裁判例がいくつかある（施工時期があまり新しくない事案もあるが）。その点を意識して、外壁通気構法違反（本件では通気層自体の未施工、給気口・排気口の閉塞）が安全性瑕疵であり、品確法の対象瑕疵（雨水浸入を防止する）でもあることにつき、通気構法違反による不具合事例を掲載した下記文献等を引用するなどして主張を補足した。

* ㈱エクスナリッジ「建築知識」2010年5月号

→壁内通気不良による一次防水層（サイディング材）劣化や壁構成材の腐朽事例が写真付きで紹介されている。

* 日経B P社「水が招く建築トラブル解消術」2006年10月25日初版

→通気層の給気口（兼排水口）の閉塞による雨漏り事例が写真付きで紹介されている。

* 住宅瑕疵担保責任保険設計施工基準（全保険法人共通）第9条2項

同基準（品確法規定の瑕疵担保責任の履行確保を目的とする保険加入に際して遵守を要する）

が外壁通気構法を義務付けているということは、その違反が品確法の定める瑕疵（雨水浸入を防止する部分である外壁の、雨水浸入に影響する瑕疵）に他ならないことを指摘した。

4 調停意見分析（意義・射程・問題点等）

(1) 瑕疵・補修の必要性：概ね認められた。以下特記。

ア．外壁通気構法違反

設計図書に通気構法の指示がある（契約上の合意）を前提に、同構法に係る施工基準違反を「契約上の瑕疵」としたほか、「上記瑕疵により建物内で結露や雨漏り等が発生するおそれ是否定できず、建物としての基本的な安全性を欠き、不法行為を構成する」とした。JASS27その他の仕様規定のみでなく、通気構法違反による実際の不具合事例を示した意味があったと思う。

イ．異種用途区画違反

提訴後に建基法24条2項・施行令108条が改正され、自動車車庫（50㎡超）の異種用途区画は不要となってしまったため、（設計図書上、ガレージ室について異種用途区画の指示はあるが）補修の必要性までは認められないのではと危惧していた。しかし、「契約上の瑕疵に該当する」「上記・・瑕疵により建物内で延焼が広がるおそれ是否定できず・・改正により現時点では法令に違反しないとしても、建物としての基本的な安全性を欠き、不法行為を構成する」とした。

(2) 補修方法・費用

こちらは、建物内の設備機器や据付家具等を仮撤去し、屋根仕上材、内外壁及び天井の仕上材・下地材を撤去して建物をほぼスケルトン状態にしたうえ、軸組材への除カビ材吹付や小屋組材補修を行ったのち、防湿層や断熱層、防水層、設備機器、内外装仕上の適切な施工による原状回復を行う必要があると主張していた。

調停意見は、天井全撤去の必要はない、間仕切壁の解体は片面で済むという反訴被告の意見を容れているが、現地を見ている建築士調停委員がそのような判断をしたことは信じがたいところであった。小屋束の柱頭柱脚の緊結は天井下地も全解体しなければ絶対に無理であるし、カビが間仕切壁の片面にしか生えていないということもありえない。

補修費用は、複数の瑕疵をまとめてざっくり「●円」（丸い数字）と設定されており、内訳がさっぱりわからない。期日間の作業に手当の出ないらしい調停委員に厳密な積算を求めるのは厳しいと思いつつ、こんなざっくりした認定ならば、こちらが少々時間をかけて細かい主張立証をしたうえに、調停委員会からも細かい求釈明が繰り返されたのは何だったのかと思う。

(3) その他

本訴請求については、一部認容を前提とする判断は仕方がないと思うところだったが、明らかに本訴原告の責に帰すべき手直しの工場の費用請求まで認容される前提で、反訴請求との相殺に供されたのは不満である。

5 所感

補修方法や費用に関して調停意見には納得のいかない点が多く、本訴請求の一部認容前提や慰謝料ゼロも釈然としない。提示の解決金（3200万円）が前提とする調整金も、弁護士費用や遅延損害金を考えれば些少過ぎたため、もう判決で良いと判断したが、双方に対する裁判所の説得や当方のゴリ押しのネゴを経て、4300万円で手打ちとした。それを切ったら控訴も覚悟していたが、依頼者も私も一審で疲れ切っていた。なお、調停意見に不満があるとはいえ、発酵しまくった事件の後始末をしていただいたという点で、最終の裁判体には感謝もある。

福岡地裁くらいの規模の庁に建築集中部ができるリスク（同じ裁判官に1/3～1/4程度の確率でヒットし、建築瑕疵が絡むだけで原則単独運用）をイヤというほど痛感した事件だった。調停制度にはメリットもあるが、建築集中部は廃止してほしい。 以上